

Bản án số: **84/2022/DS-PT**

Ngày: 29/4/2022

V/v “*Tranh chấp đòi lại QSDĐ,
yêu cầu hủy hợp đồng CNQSDĐ
và hủy giấy chứng nhận QSDĐ*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Bà Phan Thị Hồng Dung.

2/- Bà Trương Thị Liên.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trí Khương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 29 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 273/2021/TLPT-DS ngày 28/12/2021 về “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 123/2021/DSST ngày 04/11/2021 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 78/2022/QĐ-PT ngày 07/4/2022 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà **Hồ Thị Hồng C.** sinh năm: 1958. Thường trú: đường X, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên hệ: đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Trần Minh T**, Công ty Luật M thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

2. **Bị đơn:** Ông **Huỳnh Văn Q.** sinh năm: 1936.

Bà **Lê Thị U.** sinh năm: 1937.

Địa chỉ: Khu vực A, phường B, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: chị **Huỳnh Thu H.** sinh năm 1971. Cùng địa chỉ bị đơn (*văn bản ủy quyền ngày 09/11/2020*).

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ông **Ngô Quang D.** sinh năm: 1953. Cùng địa chỉ nguyên đơn.

- Chị **Huỳnh Thị M.** sinh năm: 1965.

- Chị **Huỳnh Thị N.** sinh năm: 1967.

- Chị **Huỳnh Thị K.** sinh năm: 1969.

- Chị **Huỳnh Thu H.** sinh năm: 1971.

- Anh **Lê Minh H.** sinh năm: 1985.
- Anh **Nguyễn Văn Đ.** sinh năm: 1962.
- Anh **Nguyễn Huỳnh T.** sinh năm: 1993.
- Chị **Phan Huỳnh Kim H.** sinh năm: 2000.

Cùng địa chỉ bị đơn và điều ủy quyền tham gia tố tụng cho chị Hương (văn bản ủy quyền ngày 09/11/2020).

- **UBND quận N.**
- **UBND phường A.**

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Hồ Thị Hồng C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Hồ Thị Hồng C trình bày:*

Bà là chủ sử dụng thửa đất số 71, diện tích 95m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03163 ngày 26/6/2003, tọa lạc tại đường 3-2, xã A, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Trước đây do chưa có nhu cầu sử dụng, nên bà có cho vợ chồng bà Lê Thị U, ông Huỳnh Văn Q che chắn để sử dụng tạm diện tích khoảng 15m².

Nay có nhu cầu sử dụng nên ngày 20/5/2017, chồng bà là ông Ngô Quang D đến gặp bị đơn yêu cầu tháo dỡ phần xây dựng tạm để trả lại đất cho bà, nhưng họ kêu con cháu ra ngăn cản, đe dọa, không cho thực hiện. Do đó bà khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ nhà tạm (mái chái) trả lại diện tích 15m² (ngang khoảng 2,4m, dài khoảng 7,2m).

** Bị đơn ông Huỳnh Văn Q, bà Lê Thị U cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Huỳnh Thị M, Huỳnh Thị N, Huỳnh Thị K, Lê Minh H, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Huỳnh T, Phan Huỳnh Kim H thông qua người đại diện chi Huỳnh Thu H trình bày:*

Ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thị U là cha mẹ, cùng các đương sự là con, cháu là thành viên chung gia đình cùng sở hữu quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03088 ngày 24/01/2003 của “Hộ Lê Thị U”.

Vào tháng 4/2003 bà U, ông Q có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Hồng C 95m² đất, nhưng các thành viên trong hộ không hay biết và cũng không có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà C. Vì vậy, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà U, ông Q với bà C và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà C để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho các thành viên trong hộ.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 123/2021/DS-ST ngày 04/11/2021 đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người liên quan bà Huỳnh Thị M, Huỳnh Thị N, Huỳnh Thị K, Huỳnh Thu H, ông Lê Minh H, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Huỳnh T và Phan Huỳnh Kim H.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 24/4/2003 giữa bà Lê Thị U, ông Huỳnh Văn Q với bà Hồ Thị Hồng C, chứng thực tại UBND thành phố Cần Thơ (cũ) vô hiệu.

Ghi nhận việc bà Hương tự nguyện trả cho nguyên đơn số tiền 689.000.000đ (theo Chứng thư thẩm định giá ngày 30/8/2018 của Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân).

Nguyên đơn phải hoàn trả cho hộ bà Lê Thị U phần đất diện tích 95m².

Kiến nghị UBND quận N, thành phố Cần Thơ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03163, do UBND thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/6/2003 cho bà Hồ Thị Hồng C, chỉnh lý lại cho hộ bà Lê Thị U.

Hộ bà Lê Thị U có trách nhiệm liên hệ các cơ quan chức năng làm thủ tục chỉnh lý lại quyền sử dụng đất.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 12/11/2021 nguyên đơn bà Hồ Thị Hồng C kháng cáo yêu cầu phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc phía bị đơn có nghĩa vụ giao trả lại phần đất đã chiếm dụng trái phép của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện bị đơn và những người liên quan phía bị đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn phân tích và chứng minh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên xác lập hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật; nguyên đơn đã được cơ quan thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ, hồ sơ cấp giấy cũng thể hiện rõ phần tranh chấp (lỗi đi) nằm trong diện tích chuyển nhượng. Và đối chiếu với kết quả đo đạc thực tế thì phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng hiện nay chỉ có 93,5m² vẫn còn thiếu 1,5m²; trong khi của bị đơn thừa 1,55m². Do đó kháng cáo là có căn cứ, đề nghị phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: về tố tụng cấp phúc thẩm thực hiện đúng quy định, cấp sơ thẩm còn nhiều vi phạm nhưng xét chưa đến mức nghiêm trọng phải hủy án, chỉ cần nêu rút kinh nghiệm là đủ; Về nội dung: xét hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp và nguyên đơn đã được cấp giấy CNQSDĐ đúng quy định. Cả một khoảng thời gian dài phía bị đơn không phản đối, không tranh chấp. Việc nại ra lý do các thành viên trong hộ không biết cha mẹ chuyển nhượng đất để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ. Đồng thời, đối chiếu kết quả đo đạc thực tế thì hiện nay nguyên đơn đang sử dụng diện tích chỉ có 93,5m², còn thiếu 1,5m² so với diện tích nhận chuyển nhượng; còn diện tích bên bị đơn lại thừa 1,55m². Vì vậy có cơ sở xác định phần diện tích tranh chấp là của nguyên đơn, đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ mái chái trả lại diện tích đất khoảng 15m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn; những người liên quan phía bị đơn có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất này do đây là đất cấp cho hộ, nhưng bị đơn ký chuyển nhượng không có sự đồng

ý của các thành viên trong hộ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn. Do đó, vụ án có 03 quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm xác định chỉ có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ.

[2] Thời điểm các bên xác lập giao dịch là năm 2003, pháp luật nội dung được áp dụng là Bộ luật dân sự năm 1995, nhưng cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 là áp dụng pháp luật không đúng.

[3] Cấp sơ thẩm thụ lý vụ án ngày 19/10/2017, ngày 15/11/2017 lập Biên bản ghi lời khai bị đơn bà Lê Thị U (do không biết viết), có anh Nguyễn Văn Đ (con rể) chứng kiến (BL04) và lập Biên bản làm việc với hai bên (BL69).

Ngày 14/12/2017 Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào lúc 13 giờ 30 phút ngày 29/12/2017; và ngày 29/12/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thu H, anh Nguyễn Văn Đ nộp Bản tự khai, Tòa án lập Biên bản làm việc (BL05,06,75). Ngày 10/01/2018 Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (lần 2) vào lúc 8 giờ 30 phút ngày 30/01/2018; và ngày 30/01/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thu Kiều nộp Bản tự khai, Tòa án lập Biên bản làm việc (BL07,79).

Qua 02 lần Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không lập Biên bản tiếp cận, công khai chứng cứ và Biên bản hòa giải mà chỉ lập Biên bản làm việc là vi phạm Điều 211 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Ngày 01/8/2018 Tòa án cấp sơ thẩm lập Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ (BL141,142) nhưng trước đó không ra Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ; Tiếp đến ngày 22/8/2018 ra Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá (BL34), theo đó Chủ tịch và thành viên hội đồng là người của Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân là vi phạm khoản 2 Điều 97 và Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Đến ngày 18/10/2019 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị M, Huỳnh Thị N, Huỳnh Thị K, Huỳnh Thu H, Lê Minh H, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Huỳnh T, Phan Huỳnh Kim H có đơn yêu cầu độc lập được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, cho nộp tiền tạm ứng án phí là không đúng quy định của Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự về thời điểm có quyền đưa ra yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, do chưa có Biên bản về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên không xem là vi phạm tố tụng. Ngoài ra bản án sơ thẩm không có phần trình bày của bị đơn. Mặc dù cấp sơ thẩm có những thiếu sót như đã nêu trên, nhưng chưa đến mức ảnh hưởng nghiêm trọng nên chỉ cần rút kinh nghiệm là đủ.

Người liên quan UBND quận Ninh Kiều và phường A đều có văn bản xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

* Về nội dung:

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Hồ Thị Hồng C kháng cáo cho rằng bà nhận chuyển nhượng đất và thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn có nghĩa vụ giao trả lại phần đất đã chiếm dụng trái phép của bà. Xét kháng cáo, thấy rằng:

[6] Việc nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn một phần thửa đất số 31, diện tích 95m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03088 ngày 24/01/2003 do “Hộ Lê Thị U đứng tên, được xác lập thông qua Hợp đồng ngày 25/3/2003, có xác nhận của UBND xã A. Trong mối quan hệ này, người sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho người được chuyển nhượng, còn người được chuyển nhượng trả tiền cho người chuyển nhượng. Đồng thời các bên phải tuân theo các quy định của pháp luật về hình thức và nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[6.1] Theo Điều 117 Bộ luật dân sự 1995 về Đại diện hộ gia đình quy định: *“1. Chủ hộ là đại diện của hộ gia đình trong các giao dịch dân sự vì lợi ích chung của hộ. Cha, mẹ hoặc một thành viên khác đã thành niên có thể là chủ hộ....2. Giao dịch dân sự do người đại diện của hộ gia đình xác lập, thực hiện vì lợi ích chung của hộ làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cả hộ gia đình”*. Và Điều 119 Bộ luật này về Trách nhiệm dân sự của hộ gia đình quy định: *“1. Hộ gia đình phải chịu trách nhiệm dân sự về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện nhân danh hộ gia đình....”*

[6.2] Bị đơn thừa nhận thời điểm năm 2003, do gia đình thiếu nợ nên vợ chồng bị đơn thống nhất bán 95m² trong tổng diện tích 132,65m² cho nguyên đơn để trang trải nợ nần. Đây là lợi ích chung của hộ gia đình, do đó giao dịch dân sự do bà Lê Thị U là chủ hộ và chồng là ông Huỳnh Văn Q là cha mẹ của những người liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án xác lập với nguyên đơn là phù hợp với quy định tại các Điều 117, 119 Bộ luật dân sự năm 1995 như đã viện dẫn. Mặt khác, trong suốt quá trình giải quyết vụ án những người liên quan đều thừa nhận và đồng ý để cha mẹ bán 95m² đất cho bà C. Chỉ không đồng ý việc bà C làm giấy bao trùm luôn cả phần lối đi chung, vì trước đây hai bên thỏa thuận thống nhất chừa lại lối đi chung, yêu cầu bà C phải trả lại lối đi chung. Tuy nhiên sau đó các đương sự có đơn yêu cầu độc lập cho rằng giấy đất cấp cho hộ, cha mẹ các đương sự chuyển nhượng không có sự đồng ý, ký tên của các thành viên trong hộ nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà C, hủy giấy đất đã cấp cho bà C. Như vậy, mặc dù các con là thành viên trong hộ không có ký tên chuyển nhượng, nhưng tất cả đều biết và không hề phản đối việc bà U, ông Q chuyển nhượng đất cho bà C vào năm 2003. Cho đến năm 2017 khi nguyên đơn đi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ mái chái trả lại 15m² đất mà bị đơn đã che chắn tạm để sử dụng thì mới phát sinh tranh chấp. Và thậm chí lúc đầu giải quyết, các đương sự liên quan cũng không đặt ra vấn đề thành viên hộ. Đến ngày 18/10/2019 các đương sự mới có đơn yêu cầu độc lập nại ra việc chuyển nhượng không được sự đồng ý của thành viên hộ để yêu cầu hủy hợp đồng là không phù hợp.

[6.3] Xét rằng, việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết do đôi bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận về giá cả, phương thức thanh

toán. Hợp đồng được lập theo mẫu, tuân thủ quy định của pháp luật cả về nội dung và hình thức. Hai bên cũng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ; bị đơn đã nhận đủ tiền theo giá trị chuyển nhượng, nguyên đơn cũng đã tiến hành thủ tục đăng ký chuyển quyền sang tên theo quy định pháp luật về đất đai. Đến ngày 26/6/2003 nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03163, số thửa 71, diện tích 95m² đất thổ cư. Như vậy, có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2003 giữa nguyên đơn và bị đơn đã hoàn thành cả về nội dung và hình thức, phù hợp các Điều 131, 696, 705, 707 Bộ luật dân sự 1995 cũng như khoản 2 Điều 3, Điều 30, 31 Luật đất đai 1993. Đây là hợp đồng có hiệu lực, có giá trị bắt buộc thực hiện với các bên tham gia giao kết.

[7] Cấp sơ thẩm lập luận “... phía ông D, bà C đã có hành vi gian dối không trung thực trong việc thực hiện thỏa thuận mua bán đất, lợi dụng bà U, ông Q lớn tuổi, không biết chữ nên đã kê khai đứng tên bao trùm luôn phần lối đi bên hông nhà (mái chái nhà) là có hành vi gian dối. Hơn nữa, bà U che giấu không cho các thành viên trong hộ biết việc chuyển nhượng đất cho bà C. Vì vậy giao dịch giữa bà U, ông Q với bà C bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005” là áp dụng pháp luật không đúng và không có căn cứ. Bồi lẽ:

Tại Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất (BL181) được UBND xã A xác nhận ngày 17/02/2003 thể hiện kích thước phần đất bị đơn chuyển nhượng cho bà C là: chiều ngang đầu trong 7,10m, chiều ngang đầu ngoài (lối đi) 2,45m; chiều dài bên phải (từ lộ nhìn vào) 18,40m, chiều dài bên trái (liền kề phần đất còn lại của bị đơn) 7,20m + 10,40m = 17,6m. Đối chiếu với diện tích, kích thước giấy CNQSDĐ số 03088 ngày 24/01/2003 của “Hộ Lê Thị U và giấy CNQSDĐ số 03163 ngày 26/6/2003 của bà Hồ Thị Hồng C là hoàn toàn phù hợp, thể hiện phần diện tích lối đi nằm trong diện tích mà bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Phần đất còn lại của bị đơn giáp lộ, nên việc cho rằng phần lối đi của bên nguyên đơn là lối đi chung là không phù hợp.

[8] Ngoài ra, căn cứ vào Sơ họa mốc giới thửa đất của Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất (BL181) nói trên thì phần đất còn lại của bị đơn sau khi chuyển nhượng là: $132,65\text{m}^2 - 95\text{m}^2 = 37,65\text{m}^2$, trong đó chiều dài hai cạnh bằng nhau là 7,20m. Nhưng đối chiếu với Bản trích đo số 104/TTKTTNMT ngày 28/10/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thì phần đất của bị đơn hiện nay có diện tích 39,2m² và chiều dài 2 cạnh là 7,50m, thừa 1,55m². Trong khi diện tích đất của nguyên đơn hiện nay chỉ có 93,5m², còn thiếu 1,5m². Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích lối đi, không đề cập đến phần bị thiếu. Do đó, toàn bộ phần đất lối đi có tranh chấp ký hiệu (A) được xác định là của nguyên đơn và nguyên đơn khởi kiện đòi bị đơn giao trả là có căn cứ.

Xét kháng cáo của nguyên đơn và phát biểu của Luật sư là có căn cứ nên được chấp nhận. Vì vậy cần sửa án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bác yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[9] Về án phí: cấp sơ thẩm xác định án phí chưa đúng nên cần điều chỉnh lại; cụ thể: nguyên đơn khởi kiện đòi lại đất, được chấp nhận yêu cầu nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch, nhưng do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14; Những người liên quan có yêu cầu độc lập hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không được chấp nhận yêu cầu nên phải chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch. Về án phí phúc thẩm, do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận và nguyên đơn cũng là người cao tuổi nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Đối với chi phí thẩm định, định giá tài sản: theo hồ sơ thể hiện cấp sơ thẩm 02 lần thẩm định tại chỗ và 01 lần định giá; cụ thể:

+ Lần 1 ngày 01/8/2018 (kể cả phí ra bản vẽ): thực chi 4.408.000đ, nguyên đơn nộp tạm ứng.

+ Lần 2 ngày 30/11/2020: thực chi 3.000.000đ, bị đơn nộp tạm ứng.

+ Riêng phần chi phí định giá tài sản không thể hiện thu, chi (trong khi số tiền này do nguyên đơn nộp tạm ứng 9.350.000đ).

Bản án sơ thẩm ghi: “*Nguyên đơn đã nộp 8.080.000đ (theo Phiếu thu ngày 02/4/2018 và Phiếu thu ngày 29/10/2019 - BL29, 32), nguyên đơn chịu (đã chi phí hết); Bà Hương tự nguyện chịu 3.000.000đ (đã thực hiện xong)*” là không chính xác, không thể hiện được chi phí tổ tụng cho loại việc cụ thể đó là bao nhiêu và nghĩa vụ ai phải chịu, kể cả không đề cập đến chi phí định giá tài sản mà Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân thực hiện là bao nhiêu, ai phải chịu? cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm về vấn đề này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 2, 3 Điều 26, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 119, 131, 696, 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 3, 30, 31 Luật Đất đai năm 1993; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Sửa bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Hồng C.

Buộc bà Lê Thị U, ông Huỳnh Văn Q cùng các thành viên trong gia đình phải tháo dỡ mái chái (phần che chắn tạm) để giao trả cho bà Hồ Thị Hồng C phần diện tích lối đi ký hiệu (A) 17,2m² theo Bản trích đo địa chính số 104/TTKTTNMT ngày 28/10/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (kèm theo bản án).

2/- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2003 giữa bà Lê Thị U, ông Huỳnh Văn Q với bà Hồ Thị Hồng C và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03163 ngày 26/6/2003 của bà Hồ Thị Hồng C.

3/- Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để chỉnh lý diện tích sử dụng đất đúng thực tế; Kiến nghị cơ quan thẩm quyền cho phép và thực hiện việc chỉnh lý diện tích sử dụng đất khi các đương sự có yêu cầu.

4/- Về án phí:

+ Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Nguyễn Văn Đ được miễn án phí sơ thẩm.

+ Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Huỳnh Thị M, Huỳnh Thị N, Huỳnh Thị K, Huỳnh Thu H, Lê Minh H, Nguyễn Huỳnh T, Phan Huỳnh Kim H phải chịu án phí sơ thẩm 300.000đ; khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai số 002016 ngày 18/11/2019; đã nộp xong.

+ Nguyên đơn được miễn án phí sơ và phúc thẩm nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 1.000.000đ theo Biên lai số 004138 ngày 25/7/2017 và 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 0001344 ngày 15/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

5/- Về chi phí tố tụng khác:

+ Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng: 7.408.000đ; nguyên đơn chịu 4.408.000đ, bị đơn chịu 3.000.000đ; đã nộp và chi xong.

+ Chi phí định giá tài sản: 9.350.000đ nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp xong.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.Q. Ninh Kiều.
- Chi cục THADS.Ninh Kiều.
- Lưu (HS - 2b).

(Đã ký)

Trần Tuấn Quốc